Die Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der juristischen Doktorwürde

welche nebst den beigefügten Thesen mit Genehmigung der hohen Juristischen Fakultät der Königlichen Universität Breslau am 18. Juli 1904, vormittags 10½ Uhr in der Aula Leopoldina der Universität gegen die Herren Opponenten Referendar Zimmermann und Rechtskandidat Drost öffentlich verteidigt werden wird

von

Hans Heinrich Lammers,
Referendar am Königlichen Landgericht zu Breslau.

AGAD
LUBLIN
BIBL.

Breslau 1904
Schlesische Druckerei-Genossenschaft, e. G. m. b. H.

MEINER LIEBEN MUTTER

IN DANKBARKEIT UND VEREHRUNG

GEWIDMET.

DER VERFASSER.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41548201_0118

I. Teil.

Geschichtliche Entwicklung der Rentenschuld.

§ 1.

Unter Renten[1]) versteht man Reallasten, die einem Grundstücke durch Rechtsgeschäft in der Weise auferlegt sind, dass der jeweilige Eigentümer desselben zur jährlichen Zahlung einer fest bestimmten Geldsumme in älterer Zeit auch zur Leistung einer bestimmten Quantität anderer Fungibilien, besonders Getreide verpflichtet war[2]). Wenn ich sage „Reallasten, die einem Grundstücke auferlegt sind", so ist damit schon eine spätere Stufe der Rechtsentwicklung gemeint, denn in der ältesten germanischen Zeit, zur Zeit des Tacitus, waren die Reallasten nicht Belastungen des Eigentums, sondern Ausflüsse des Eigentums des Herrn an den den Unfreien zur selbständigen Bewirtschaftung nach Art des römischen peculium überlassenen Grundstücken. Obwohl nämlich der Herr zwar das Recht hatte, den gesamten Ertrag der dem Unfreien überlassenen Scholle einzuziehen, begnügte er sich, abgesehen von gewissen ausserordentlichen Diensten, z. B. auf den Aeckern des Herrn, Begleitung auf Jagden, Reisen, Kriegsfahrten usw., meist mit einem Teile

---

[1]) Mittelhochdeutsch Gülten; letztere sind aber im allgemeinen nur Fruchtabgaben, während man unter Zinsen Geld- und Blutabgaben versteht. Auch die Namen: vikbilde, census arealis, huszins, erbezins, census hereditarius, ewiggeld wurden für die Renten in gleicher Weise gebraucht wie für den Erbleihezins, so dass stets zu prüfen ist, welche von diesen Reallasten gemeint ist. Vgl. Stobbe-Lehmann, Handbuch des deutschen Privatrechts, 2. Halbbd. S. 90, Anm. 4.

[2]) Vgl. von Roth, System des deutschen Privatrechts, 3. Teil, Sachenrecht, S. 482; Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 89 f.

des Ertrages der Scholle, den der Knecht als Zins (census) entrichtete[3]). Auch in der fränkischen Zeit ist es noch eine häufige Erscheinung, dass Unfreie von ihrem Herrn mit Grundstücken gegen Entrichtung einer Abgabe, die meist in Naturalien, oft auch in Diensten oder in beiden zugleich bestand, beliehen wurden[4]). Später wurde es üblich, dass auch persönlich Freie Grundstücke gegen die Verpflichtung zu Zins und Frohnden übernahmen, auch war es nicht selten, dass Freie ihr Eigentum an dem ihnen gehörigen Grund und Boden aufgaben und als Leihegut gegen Zins zurückerhielten[5]). In ältester Zeit war diese Leihe eine sogenannte freie Zeitleihe, ähnlich dem römischen precarium, bestand allerdings meist für die Lebenszeit des Beliehenen (Vitalleihe), weil in jener Zeit der Grund und Boden die Grundlage jeder Existenz war, und diejenigen, welche ihr Eigentum an demselben (meist ihres Seelenheils wegen zu Gunsten der Kirche) aufgaben, wenigstens für ihre Lebenszeit eine sichere Existenz haben wollten. Die Zeitleihe in der Form der Jahresleihe dagegen gehört einer späteren Zeit an, in welcher sich die Abhängigkeit von Grund und Boden bereits gelockert hatte und die Sesshaftigkeit eine geringere war. Die Vitalleihe wurde allmählich auf die Erben des Beliehenen, vielfach nur auf die Abkömmlinge, ausgedehnt (Erbleihe). Die Erbleihe ist also, wie Rietschel[6]) entgegen der bisher herrschenden Theorie ausgeführt hat, nicht aus der hofrechtlichen Leihe dadurch entstanden, dass die Abhängigkeit der Hintersassen sich allmählich lockerte und schliesslich ganz wegfiel, sondern durch die Weiterbildung der älteren freien Zeitleihe, insbesondere der Vitalleihe.

Der Beliehene hatte ursprünglich kein Veräusserungsrecht an dem Grundstücke, eine Veräusserung war vielmehr nur durch

[3]) Germania des Tacitus, cap. 25: „Frumenti modum dominus aut pecoris aut vestis ut colono iniungit et servus hactenus paret.“ Vgl. Dahn, Deutsches Rechtsbuch, S. 177, 178.

[4]) Vgl. Gierke, Grundzüge des deutschen Privatrechts bei Holtzendorff-Kohler (Encyklopädie), 6. Aufl., § 68 S. 503.

[5]) Vgl. Dahn a. a. O. S. 178; Gierke a. a. O. § 68 S. 503, 504.

[6]) Rietschel, Die Entstehung der freien Erbleihe, Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte, Bd. XXII, Germ. Abt.

die Hand des Leiheherrn möglich. Später erhielt der Beliehene allmählich das Veräusserungsrecht, war aber an die Zustimmung des Leiheherrn gebunden, welche dieser nicht versagen durfte, wenn der bisherige Beliehene einen tüchtigen Nachfolger brachte. Auch war es üblich, dass der Leiheherr sich ein Näherrecht vorbehielt und von demselben Gebrauch machte, um das Gut nachher zu höherem Zinse wieder auszuleihen[7]). Nachdem darauf bei dem Leiheverhältnis die Erblichkeit durchgedrungen war, folgte allmählich auch das Recht der freien Veräusserung für den Beliehenen[8]). In den Städten bildete sich die Erbleihe besonders als Häuserleihe aus. Eine Unterscheidung zwischen ländlicher und städtischer Leihe ist zu verwerfen, wenn auch die in den Städten vorkommende Erbleihe infolge ihrer grösseren Verbreitung und Bedeutung manche Besonderheiten gezeitigt hat[9]). Bei der Häuserleihe betrachtete der Eigentümer eines Hauses dasselbe gewissermassen als sein Kapital, und um dieses zu verwerten, belieh er einen anderen mit dem Hause gegen einen von diesem zu entrichtenden Zins. Diese Art der Leihe ähnelt schon sehr dem Rentenkauf; doch ist als wichtiger Unterschied festzuhalten, dass bei der Leihe der Zinsbezugsberechtigte Eigentümer des Grundstücks ist, während beim Rentenkauf der Rentenpflichtige Eigentümer ist und der Rentenbezugsberechtigte nur eine Zins- oder Rentgewere hat[10]). Leihe und Rentenkauf sind, wie Arnold[11]) sagt, zwei Seiten eines und desselben Verhältnisses. „Dort (bei der Leihe) gibt der Eigentümer den Boden und kauft dafür die Rente, hier (beim Rentenkauf) kauft er ein Kapital und verkauft dafür die Rente.“ Die Vermittlung zwischen beiden Rechtsinstituten liegt in der Afterleihe[12]). Der Beliehene kam naturgemäss weit öfter in die Lage, Kapital zu brauchen, als der

---

[7]) Vgl. Gierke a. a. O. § 68 S. 504.

[8]) Vgl. Rietschel a. a. O. S. 222.

[9]) Vgl. Rietschel a. a. O. S. 191 bis 200.

[10]) Vgl. Dahn a. a. O. S. 180.

[11]) Arnold, Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten, S. 103.

[12]) Vgl. Arnold a. a. O. S. 91.

reiche Grundherr, der in solchem Falle nur sein Recht auf den Leihezins zu verkaufen brauchte. Nachdem sich allmählich für den Beliehenen das freie Verfügungsrecht über das Grundstück herausgebildet hatte, konnte er, um sich Kapital zu verschaffen, das Grundstück weiter verleihen. Den Afterleihezins, den er dann erhielt, konnte er genau so veräussern, wie der Leiheherr den Leihezins, insbesondere war eine solche Veräusserung schon dann möglich, wenn der Beliehene nur einen Teil des Hauses zur Afterleihe ausgab und den anderen selbst bewohnte. Durch diese Veräusserung des Afterleihezinses erhielt der Beliehene Kapital. Der Käufer eines solchen Afterleihezinses bezog denselben alsdann von dem Afterbeliehenen. War das Haus aber gross und in gutem Zustande, so dass es genügende Sicherheit bot, so war es dem Käufer gleichgültig, ob er den Zins von dem Afterbeliehenen oder vom Beliehenen selbst erhielt und er gab das Kapital auch ohne die Veräusserung eines Afterleihezinses direkt an den Beliehenen gegen eine von diesem selbst zu entrichtende Rente. Auf diese Weise war der Beliehene nun in der Lage, auch ohne die Vermittlung der Afterleihe sich Kapital zu verschaffen. Wenn dies nun für den Beliehenen möglich war, warum sollte es nicht der Leiheherr selbst ohne weiteres tun können? Nun stand es dem Eigentümer frei, entweder ein Grundstück gegen Zins auszuleihen oder es zu behalten und gegen eine von ihm zu zahlende Rente ein Kapital auf dasselbe aufzunehmen[13]). So entwickelte sich aus der Erbleihe allmählich der Rentenkauf[14]).

---

[13]) Vgl. Arnold a. a. O. S. 102 ff.

[14]) Vgl. hierüber auch Blunschli, Deutsches Privatrecht, 3. erw. Aufl. von Dahn, S. 285 f.; Albrecht, Die Gewere als Grundlage des älteren deutschen Sachenrechts, S. 158 ff.; Gobbers, Die Erbleihe und ihr Verhältnis zum Rentenkauf im mittelalterlichen Köln, Zeitschr. der Savigny-Stift. für Rechtsgeschichte, Bd. 4, Germ. Abt. S. 190 ff.; Pauli a. a. O. S. 15 f.; Arnold a. a. O. S. 87 bis 106, 134 bis 136; von Wyss, Die Gült und der Schuldbrief nach Züricherischem Rechte, Zeitschr. für schweizerisches Recht, Bd. 9 S. 5 ff.; Häusler, Institutionen des deutschen Privatrechts, 1. Bd. S. 353 ff.; von Roth

Seit dem 12. Jahrhundert entwickelte sich der Rentenkauf besonders in den Städten immer mehr und ging auch auf das Land über. Er diente mannigfachen Zwecken. Renten wurden nicht blos gekauft, sondern häufig wurde auch, wie heute eine Hypothek, damals eine Rente beim Verkauf eines Grundstücks in Anrechnung auf den Kaufpreis auf dasselbe gelegt, wenn der Käufer den Kaufpreis oder einen Teil desselben nicht bar bezahlen konnte. Ferner wurden Renten als Erbteil, Legat, Schenkung usw. bestellt. Auch Mündelgelder und das Vermögen von Korporationen und Stiftungen wurden oft in Renten angelegt[15]). Die Hauptart dieser Renten war jedoch der Rentenkauf, welcher mit unserer heutigen Rentenschuld die meiste Aehnlichkeit aufweist. Der Rentenkauf bestand in der Hingabe eines Kapitals an den Eigentümer eines Grundstücks, wofür dieser für sich und die künftigen Erwerber des Grundstücks die Verpflichtung übernahm, aus den Erträgen des Grundstücks jährlich einen festbestimmten Ertrag zu entrichten. A. (Rentenkäufer) zahlt dem Grundbesitzer B. (Rentenverkäufer) ein Kapital; B. übernimmt dafür die Verpflichtung zur jährlichen Leistung eines festbestimmten Betrages (Rente) an den A. bezw. dessen Rechtsnachfolger mit der Wirkung, dass der jedesmalige Eigentümer des Grundstücks zur Abführung der Rente verpflichtet ist, und nur das Grundstück mit dem Zubehör für diese Rente haftet[16]). Die Rente ist also eine ausschliesslich dingliche Belastung des Grundstücks, eine nebenhergehende persönliche Haftung des Rentenschuldners musste vertragsmässig festgelegt werden[17]).

---

a. a. O. S. 481 f. Dagegen erklären sich Duncker a. a. O. S. 43 ff.; Stobbe, Zur Geschichte und Theorie des Rentenkaufs, Zeitschr. für deutsches Recht, Bd. 19 S. 179 ff.; Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 92, Anm. 13.

[15]) Vgl. Duncker, Die Lehre von den Reallasten, S. 84; Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 91 f.

[16]) Vgl. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 90 ff.

[17]) Vgl. von Roth a. a. O. S. 483; Pauli, Die sog. Wiebolds-renten oder die Rentenkäufe des Lübischen Rechts, S. 59, 62, 63; über die teilweise durch die Gesetzgebung beseitigte beschränkte Haftung vgl. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 143, Anm. 52.

Die Entwicklung des Rentenkaufs lässt sich am besten erklären aus den wirtschaftlichen Verhältnissen des Mittelalters, den verhältnismässig noch wenig entwickelten Reichtumsquellen der Industrie und des Handels und dem damit zusammenhängenden geringen persönlichen Kredit, der meist nur auf die Mobilien beschränkten Haftung des Erben für die Schulden des Erblassers, dem Fehlen der Hypothek und dem vom Gläubiger schwer zu erbringenden Beweise seiner Forderung[18]). Dazu kam noch das kanonische Zinsverbot, welches den Christen die Anlage von Kapitalien gegen Zinsen untersagte. Und wenn auch nicht, wie die ältere Theorie annahm, der Rentenkauf gerade zur Umgehung dieses Verbots entstanden ist, also ein mutuum palliatum (verschleiertes Darlehn) war, so hat doch dieses Verbot seinen Gebrauch wesentlich gefördert[19]). Im übrigen wurde die im Mittelalter oft aufgeworfene Frage, ob der Rentenkauf nicht auch unter das kanonische Zinsverbot falle, von den Päpsten verneint[20]).

Aus diesen teils nationalökonomischen, teils juristischen Gründen war im Mittelalter der Grund und Boden das fast ausschliessliche Fundament für jede Art von Kreditierung[21]). Der Rentenkauf entsprach in dieser Beziehung einerseits den wirtschaftlichen Interessen des Gläubigers, des Kapitalisten, der sein Geld nutzbringend und sicher anlegen wollte, andrerseits aber auch denen des Schuldners, der aus den verschiedensten Gründen Geld brauchte, sei es beim Erwerbe eines Grundstücks durch Kauf zur Bezahlung des Kaufpreises, oder im Erbfalle zur Abfindung der Miterben, sei es zur Errichtung von Wohngebäuden oder zur Verbesserung der Ertragsfähigkeit des Bodens.

---

[18]) Vgl. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 44; Franken, Lehrbuch des deutschen Privatrechts, S. 307.

[19]) Vgl. von Gerber, System des deutschen Privatrechts, 15. Aufl., S. 347, Anm. 2; Beseler, System des gemeinen deutschen Privatrechts, I. Abt., S. 437; Duncker a. a. O. S. 69 f.; Albrecht a. a. O. S. 176 ff.; Stobbe, Zeitschrift für deutsches Recht, a. a. O. S. 181 ff.; Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 92.

[20]) c. 1 und 2 extrav. comm. III, 5.

[21]) Vgl. Gobbers a. a. O. S. 192 f.; Franken a. a. O. S. 307.

Zur Befriedigung aller dieser wirtschaftlichen Bedürfnisse bot der Rentenkauf gute Gelegenheit. Man kann daher wohl mit Recht sagen, er habe in dem wirtschaftlichen Leben des Mittelalters die Stelle des zinsbaren hypothekarischen Darlehns vertreten[22]). Sein Unterschied vom hypothekarischen Darlehn besteht lediglich darin, dass beim Darlehn das Kapital zurückgefordert werden kann, während beim Rentenkauf als wahrem Kauf das Kapital als definitiv aufgegebener Kaufpreis für die Bestellung der dauernden Rente gezahlt wird und daher unkündbar ist, ursprünglich auf beiden Seiten, später nur auf Seiten des Gläubigers. Beim Darlehn ist ferner der Empfänger des Kapitals bezw. seine Erben zur Zahlung verpflichtet und haftet mit seinem ganzen Vermögen, beim Rentenkauf dagegen haftet der jedesmalige Eigentümer des Grundstücks für die Zahlung der Rente und zwar nur mit dem Grundstück und dessen Zubehör[23]).

Wer also eine Rente kaufte, hatte ein ewiges, unablösliches Recht. Der Rentenberechtigte (Rentenkäufer) kann von dem Rentenschuldner (Rentenverkäufer) nicht gezwungen werden, das hingegebene Kapital zurückzunehmen und auf die Rentenleistungen zu verzichten, andrerseits darf er ausser bei Zahlungsverzug auch nicht das Kapital kündigen und dessen Rückzahlung verlangen, wohl aber sein Recht veräussern[24]).

Dieses Prinzip der Unkündbarkeit auf beiden Seiten erfuhr im Laufe der Zeit einige Milderungen. Es wurde nämlich für zulässig erachtet, dem Rentenschuldner vertragsmässig ein Vorkaufs- und auch ein Wiederkaufsrecht einzuräumen. Dies war jedoch zunächst etwas ungewöhnliches. In den alten Urkunden hiess es, der Rentenkäufer habe dem Rentenverkäufer „die Gnade“ des Wiederkaufs getan[25]). Seit dem 13. Jahrhundert

---

[22]) Vgl. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 92; von Roth a. a. O. S. 481; von Gerber a. a. O. S. 347.

[23]) Vgl. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 95.

[24]) Hierzu war ursprünglich die Form der gerichtlichen Auflassung erforderlich; vgl. Blunschli a. a. O. S. 287.

[25]) Vgl. Gobbers a. a. O. S. 201; Blunschli a. a. O. S. 287; Häusler a. a. O. S. 357.

gab allmählich die Gesetzgebung dieses Recht dem Schuldner auch ohne vorherige vertragsmässige Abmachung, denn „man hielt es für bedenklich, ein Grundstück mit ewigen Lasten zu belasten und kommenden Geschlechtern durch die ewigen Rentenzahlungen eine Verpflichtung aufzubürden, deren Aequivalent ihnen selbst niemals Nutzen gebracht hat“[26]. Vereinzelt war es üblich, auch dem Gläubiger vertragsmässig ein Kündigungsrecht einzuräumen[27]. Da jedoch hiermit der letzte Unterschied des Rentenkaufs vom zinsbaren hypothekarischen Darlehn fiel und zinsbare hypothekarische Darlehne verboten waren, schritten die Reichspolizeiordnungen von 1530 (Tit. 26 § 7), 1548 (Tit. 17 § 8) und 1577 (Tit. 17 § 9)[28] hiergegen ein und verboten, dass dem Gläubiger vertragsmässig ein Kündigungsrecht eingeräumt wurde. Dasselbe Verbot enthält der Reichsdeputationsabschied von 1600 (§ 35), jedoch ist hier die vertragsmässige Festsetzung eines Kündigungsrechts für den Fall zulässig, dass der Schuldner sich mit den Rentenleistungen im Verzuge befindet[29].

Ferner setzten die oben erwähnten Reichsgesetze das Verhältnis der Renten zum Kaufpreise fest, und zwar durfte die Rente höchstens 5% des gezahlten Kaufpreises betragen, mit andern Worten: das Ablösungskapital wurde auf den zwanzigfachen Betrag der Rente festgesetzt[30]. Uebrigens bestand dieses Verhältnis trotz mannigfacher Schwankungen in der Hauptsache bereits im 14. und 15. Jahrhundert.

Im Laufe der Zeit, besonders seit dem 17. Jahrhundert, nach Wegfall des kanonischen Zinsverbotes, trat neben den auf Seiten des Gläubigers prinzipiell unkündbaren Rentenkauf in-

---

[26]) Vgl. Stobbe, Zeitschr. für deutsches Recht, a. a. O. S. 213.

[27]) Vgl. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 104.

[28]) Tit. 17 § 9 der Reichspolizeiordnung von 1577: „Die Loskündigung der Gültverschreibung auf Wiederverkauff wie Wiederkauffsrecht soll bey dem Verkauffer, und nicht beim Kauffer stehen, unangesehen wie dieselbig Gültverschreibung gestellt ist.“

[29]) Vgl. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 105.

[30]) Reichspolizeiordnung von 1530 Tit. 26 § 8; vgl. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 94 u. 101; Arnold a. a. O. S. 220 ff., 232 ff.; Pauli a. a. O. S. 78 f.; Gobbers a. a. O. S. 202 ff.

folge des Einflusses des römischen Rechts die auf beiden Seiten kündbare Hypothek und verdrängte ihn fast ganz aus dem Rechtsleben. Auch war mit der Blüte des Handels der persönliche Kredit allmählich in den Vordergrund getreten, und der Gläubiger legte neben der dinglichen Haftung meistens auch Wert auf die persönliche Haftung des Schuldners. Diesem Bedürfnisse entsprach die moderne Hypothek[31]). Eine reine Rentenschuld erhielt sich nur noch in Hamburg, Lübeck (Wieboldsrenten) und München (Ewiggeld)[32]). Auch die sog. eisernen Kapitalien des sächsischen BGB. (§§ 515—519), welche auf beiden Seiten unkündbar sind, und die rente perpetuel des französischen Rechts (code civil, §§ 1911 ff), sowie die Realrenten der bayrischen Landeskultur-Rentenanstalt (bayr. Gesetz vom 21. April 1884, Art. 8) sind besondere Formen des Rentenkaufs, welche sich bis in unsere Zeit erhalten haben[33]).

Ueberhaupt war in neuerer Zeit die Partikulargesetzgebung besonders bestrebt, die Belastung von Grundstücken mit Renten zu unterdrücken. Was Preussen anbelangt, so wurde, als man nach der Bewegung von 1848 daran ging, den bäuerlichen Grundbesitz von Reallasten zu befreien, zunächst die Auferlegung neuer unkündbarer Renten verboten und die bestehenden Renten für ablösbar erklärt. Das Gesetz vom 2. März 1850 (Gesetz-Samml. S. 77) betreffend die Aufhebung der Reallasten und die Regulierung der gutsherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse bestimmte in § 91 Abs. 2, dass Abgaben und Leistungen, die nach diesem Gesetz für ablösbar erklärt sind, mit Ausnahme fester Geldrenten einem Grundstück nicht mehr auferlegt werden dürfen, und auch bei diesen festen Geldrenten konnte der Rentenschuldner unter Einhaltung einer sechsmonatlichen Kündigungsfrist die Rente mit dem zwanzigfachen Betrage ablösen. Aller-

---

[31]) Vgl. Duncker, Zeitschr. f. deutsches Recht, a. a. O. S. 472 f.; v. Roth a. a. O. S. 484; Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 105 f.

[32]) Das bayrische Gesetz vom 9. Juni 1899 betr. die Uebergangsvorschriften zum BGB. hat in Art. 47 dieses Ewiggeld in eine Rentenschuld des BGB. umgewandelt.

[33]) Vgl. v. Roth a. a. O. S. 484.

dings war es den Beteiligten überlassen, durch Vertrag das Kündigungsrecht für die Dauer von 30 Jahren auszuschliessen und die Ablösungssumme bis auf den höchstens 25fachen Betrag der Rente zu erhöhen[34]). Vertragsmässige Bestimmungen, die diesen Vorschriften zuwiderliefen, waren unwirksam, unbeschadet der Rechtsverbindlichkeit des sonstigen Inhalts des Vertrages[35]). Auch heute noch können neben der Rentenschuld des BGB. nach Massgabe des Gesetzes vom 2. März 1850 und späterer Gesetze feste Geldrenten einem Grundstück auferlegt werden, da diese Bestimmungen durch Art. 115 E. G. BGB. der Landesgesetzgebung vorbehalten sind[36]).

Erst die neueste preussische Gesetzgebung hat bei der Regelung der Ansiedlungsverhältnisse in den östlichen Provinzen erkannt, dass die Rentenschuld unter Umständen ein den Realkredit förderndes Geschäft sei, und sie wieder neu belebt, um dem ärmeren und nicht kapitalkräftigen Teile der Bevölkerung in diesen Provinzen Gelegenheit zu geben, ohne Kapitalverschuldung und ohne die Gefahr der Kündigung Grundeigentum zu erwerben, indem der Kaufpreis hier nicht bar entrichtet wurde, sondern der Erwerb zu Eigentum an die Uebernahme einer den Kaufpreis allmählich tilgenden Rentenverpflichtung geknüpft war[37])[38]). (Gesetz vom 26. April 1886, Gesetz-

[34]) Preuss. Gesetz vom 2. März 1850, § 91 Abs. 3; vgl. Frommhold, Wie sind das Anerbenrecht und die sonstigen Rechtsverhältnisse bei Renten- und Ansiedlungsgütern zu gestalten? (Gutachten.) Verhandlungen des 24. deutschen Juristentages, Bd. I S. 9; Loening, Rentenkauf und Rentenschuld, Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 2. Aufl., 21. Lieferung, S. 409.

[35]) § 91 Abs. 4 obigen Gesetzes.

[36]) Vgl. Leske, Vergleichende Darstellung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und des Preussischen allgemeinen Landrechts 1, 2. Aufl., S. 574 ff.; Turnau und Förster, Das Liegenschaftsrecht nach den deutschen Reichsgesetzen und den preussischen Ausführungsbestimmungen, I. Bd., S. 484 f. und Anm. 1 und 2 zu § 1199.

[37]) Vgl. Frommhold a. a. O. S. 8 ff.; Loening a. a. O. S. 409 ff.

[38]) Diese Rente tilgt allmählich den Kaufpreis, also das Kapital, und unterscheidet sich hierdurch wesentlich von der Rentenschuld des BGB., welche ein Recht auf die Zahlung des Kapitals nicht ge-

Samml. S. 131, betreffend die Beförderung deutscher Ansiedlungen in den Provinzen Westpreussen und Posen und die Gesetze über die Rentengüter vom 27. Juni 1890, Gesetz-Samml. S. 209, und 7. Juli 1891, Gesetz-Samml. S. 279, sowie das Gesetz vom 8. Juni 1896, Gesetz-Samml. S. 124, betreffend das Anerbenrecht bei Renten- und Ansiedlungsgütern). Die Ablösbarkeit der Rente, die Festsetzung der Ablösungssumme und die Kündigungsfrist wurden nach diesen Gesetzen im allgemeinen den Vereinbarungen der Parteien überlassen[39]). Diese Bestimmungen über die Rentengüter sind übrigens durch Art. 62 E. G. BGB. der Landesgesetzgebung vorbehalten und von derselben durch Art. 12 § 1 und Art. 29 des preussischen Ausführungsgesetzes zum BGB. weiter ausgestaltet worden.

Wie wir gesehen haben, bestand also vor der Einführung des BGB. eine Rentenschuld d. h. eine durch Rechtsgeschäft dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks auferlegte Verpflichtung zur Zahlung einer von seiten des Gläubigers unkündbaren Geldsumme als besonderes Rechtsinstitut nicht, sie wurde vielmehr stets als eine Art der Reallast behandelt.

Das BGB. hat nun die Rentenschuld neben der Hypothek und Grundschuld als besondere Form des Realkredits eingeführt und zwar auf Grund eines besonders in landwirtschaftlichen Kreisen lebhaft geäusserten Wunsches. Es wurde geltend gemacht, Hypothek und Grundschuld, die beiden kapitalistischen Belastungsformen, entsprächen nicht den Interessen der Landwirtschaft, weil der Grundbesitz nur Früchte erzeuge und der Grundeigentümer daher wohl in der Lage sei, Kapitalzinsen, aber nicht das Kapital, mit welchem sein Grundstück beliehen

währt (vgl. unten S. 34). Bei der Rentenschuld des BGB. steht ferner das Ablösungsrecht grundsätzlich nur dem Schuldner zu, bei den Rentengütern ist es von der Zustimmung beider Teile abhängig (Gesetz vom 26. April 1886, § 3 und Gesetz vom 27. Juni 1890, § 1). Die Rentengutsrente wird ausserdem als Reallast in die 2. Abt., die Rentenschuld des BGB. in die 3. Abt. des Grundbuchs eingetragen (Allgem. Verf. zur Ausf. der Grundbuchordnung vom 20. November 1899, J. M. Bl. S. 349 ff., §§ 12 Abs. 1, 11, Abs. 1 N. 2.

[39]) Vgl. Turnau und Förster a. a. O. Anm. 1 zu § 1199.

ist, herauszuwirtschaften[40]). In der Tat wird auch ein Grundeigentümer, welchem ein Hypothekenkapital gekündigt worden ist, selten in der Lage sein, dasselbe aus eignen Barmitteln zu begleichen, er wird sich vielmehr nach einem neuen Gläubiger umsehen müssen, der an Stelle des alten tritt. Oft wird dieser neue Gläubiger aber nicht leicht zu finden sein, und es ist nicht selten, dass selbst tüchtige, ordentliche und als gut situiert geltende Grundbesitzer durch die Kündigung eines sicheren Hypothekenkapitals in ernstliche Schwierigkeiten geraten und sich in die Lage versetzt sehen, ihre Habe und ihre Existenz durch Zwangsversteigerung einzubüssen[41]). Die Gefährdung des Grundbesitzes, so wurde von seiten der interessierten Kreise weiter ausgeführt, liege nicht an sich an der Schuldsumme, sondern in dem dem Gläubiger zustehenden Kündigungsrecht und der hieraus für den Schuldner folgenden Notwendigkeit, das Kapital zurückzahlen zu müssen. Dieser Uebelstand werde beseitigt, wenn der Schuldner nur zur Zahlung einer festen Geldrente, die den wirtschaftlichen Verhältnissen des Grundstücks entspreche, nicht aber zur Rückzahlung des Kapitals verpflichtet sei und vor allen Dingen dem Gläubiger das Kündigungsrecht nicht zustehe[42]).

Der erste Entwurf des Bürgerlichen Gesetzbuchs hat diesen Wünschen keine Rechnung getragen, indem man für eine grundbuchmässige Belastung, soweit sie über die Form der Reallast herausgeht, die „Bedürfnis- und Nützlichkeitsfrage“[43]) verneinte.

---

[40]) Vgl. Mot. S. 632 ff. bei Mugdan, Die gesamten Materialien zum BGB., Bd. 3, Sachenrecht, S. 352; Prot. S. 4847 bei Mugdan a. a. O. S. 907; Dernburg, Das Bürgerliche Recht des deutschen Reiches und Preussens, Bd. 3, Sachenrecht, S. 686, Hachenburg, Beiträge zum Hypotheken- und Grundschuldrecht des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuchs für das deutsche Reich, S. 49 ff.; Rodbertus, Zur Erklärung und Abhilfe der heutigen Kreditnot des Grundbesitzes. Bd. 1, 2.

[41]) Vgl. von Oven, Der Rentenkauf, sein Wesen und seine Bedeutung für den Grundbesitz, S. 6 ff.

[42]) Vgl. Klemm, Die Rentenhypothek, in Schmollers Jahrbüchern, Jahrg. 15, S. 821 ff.; Loening a. a. O. S. 418; Dernburg a. a. O. S. 686.

[43]) Kohlers Arch. Bd. 13 S. 308.

Dagegen wendete sich vor allen Dingen Gierke[44]). Er führt aus, man müsse bei der Ordnung des Grundverschuldungsrechts nicht bloss die möglichst bequeme und vielgestaltige Befriedigung des Kreditbedürfnisses, sondern vor allem die Lebensbedingungen des Grundbesitzes im Auge haben. Es sei zur Erhaltung des mittleren und kleinen Landbesitzes die höchste Zeit, einer ungesunden, auf die Unterjochung des Grundbesitzes durch das Kapital hinausgehenden Verschuldungsform ein Ende zu machen. Deshalb müsse man die Rentenschuld als ein den kapitalistischen Belastungsformen ebenbürtiges Institut, nämlich in der Form der Hypothek und Grundschuld d. h. mit und ohne Abhängigkeit von dem zu Grunde liegenden persönlichen Schuldverhältnis einführen. Die zweite Kommission gab auch diesem besonders in den Kreisen der Landwirtschaft gehegten Wunsche wenigstens zum Teil nach und nahm in den zweiten Entwurf die Bestimmungen über die Rentenschuld auf, welche heute gelten[45]). So entstand unsere heutige Rentenschuld. Man führte sie ein, obwohl man von der Stichhaltigkeit der herbeigezogenen Argumente nicht voll überzeugt war, lediglich, um eine „ehrliche Probe“ zu machen[46]).

---

[44]) Gierke. Der Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs und das deutsche Recht, S. 369, 370 und Gierke, Die Aufgabe der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs unseres Bürgerlichen Gesetzbuchs (in der Beilage zur Allgemeinen Zeitung — München — Jahrgang 1891 Nr. 98, Beilage-Nr. 82).

[45]) §§ 1108—1112 des 2. Entwurfs; §§ 1199—1203 BGB., geändert wurde nur das „ist“ des § 1188 des 2. Entwurfs in das „muss“ des § 1199 BGB.

[46]) Vgl. Prot. S. 4855 ff. bei Mugdan a. a. O. S. 909 f.; Brettner, Die Rentenschuld im BGB. und in seinen Nebengesetzen. Arch. für bürgerl. Recht, Bd. 13 S. 308.

II. Teil.

Begriff der Rentenschuld und ihre Beziehungen zur Grundschuld und Reallast.

§ 2.

Die Rentenschuld und ihr Verhältnis zur Grundschuld.

Die Rentenschuld des BGB. ist nach § 1199 Abs. I BGB. eine Grundschuld[1]), welche in der Weise bestellt wird, dass in regelmässig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme „aus dem Grundstücke“[2]) zu zahlen, d. h. im Wege der Zwangsvollstreckung in das Grundstück beizutreiben ist.

Das BGB. behandelt also die Rentenschuld als eine Unterart der Grundschuld[3]), und hat dies auch äusserlich durch die Einteilung des 8. Abschnitts des dritten Buches zum Ausdruck gebracht. Andrerseits ähnelt die Rentenschuld aber in vielen Beziehungen der Reallast, zumal da es auch nach Reichsrecht zulässig ist, nach Massgabe der §§ 1105 ff. eine Rentenschuld als Reallast auf ein Grundstück zu legen[4]), die den gleichen Gegenstand hat wie eine Rentengrundschuld.

---

[1]) Dernburg schlägt als besser den Namen Rentengrundschuld vor im Gegensatze zu den anderen als Reallasten begründeten Rentenschulden; vgl. Dernburg a. a. O. S. 587.

[2]) § 1147 BGB.; Fischer in Fischer-Henles Handausgabe des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 6. Aufl., Anm. 8 zu § 1113.

[3]) Jedoch Prot. S. 4852, 4853 bei Mugdan a. a. O. S. 908, 909, nach denen man mit der Rentenschuld ein „selbständiges Rechtsinstitut“ (?) schaffen wollte.

[4]) Turnau und Förster a. a. O. Anm. 2 zu § 1199; über die beschränkenden landesrechtlichen Vorschriften vgl. unten S. 18, 19.

Aus diesen Gründen erscheint es angemessen, zunächst einmal zu untersuchen, ob die Rentenschuld nicht bloss nach ihrer äusserlichen Stellung im BGB., sondern auch aus juristischen Gründen eine Unterart der Grundschuld oder ob sie nicht vielmehr eine Art der Reallast ist.

Der wesentliche Unterschied der Rentenschuld von den beiden anderen kapitalistischen Verschuldungsformen, der Hypothek und Grundschuld, welcher uns sofort ins Auge fällt, ist die Art der Belastung. Bei der Hypothek und Grundschuld ist das Grundstück mit einem Kapital belastet, bei der Rentenschuld mit einer Rente. Hypothek und Grundschuld sind also beide auf Zahlung eines Kapitals aus dem Grundstück gerichtet und unterscheiden sich nur durch ihre Beziehung zu der zu Grunde liegenden persönlichen Forderung, bei der Rentenschuld dagegen geht die Forderung des Gläubigers auf die Zahlung einer von seiten des Gläubigers unkündbaren, in regelmässigen Terminen wiederkehrenden Geldrente. Die Zahlung des Kapitals ist bei der Rentenschuld ausgeschlossen[5]). Der einmaligen Leistungspflicht des Schuldners zur Zahlung des Kapitals[6]) bei der Hypothek und Grundschuld entspricht bei der Rentenschuld eine alternative Leistungspflicht, eine unbedingte zur Zahlung der Rente, ferner aber eine bedingte, lediglich von seinem Willen abhängende, zur Zahlung der die Rentenverpflichtung aufhebenden Ablösungssumme. Für letztere besteht also beim Schuldner ein Zahlungsrecht, aber keine Zahlungspflicht[7]). Deshalb darf man sich nicht verleiten lassen, die Ablösungssumme als das Kapital und die Rente als den Zins anzusehen.

Das Wesentliche bei der Rentenschuld ist und bleibt die Belastung mit einer Rente. Die Unkündbarkeit auf seiten des Gläubigers ist nicht wesentlich, da eine solche auch bei der

---

[5]) Vgl. Hachenburg a. a. O. S. 49 f.; Planck, Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz, 3. Bd., Sachenrecht, Anm. 2 zu § 1199; Turnau und Förster a. a. O. S. 509.

[6]) Zinsen kommen erst in zweiter Linie in Betracht.

[7]) Vgl. Brettner a. a. O. S. 309.

Grundschuld vertragsmässig festgesetzt werden kann[8]). Aus diesem Grunde lehnte es auch die zweite Kommission ab, die Rentenschuld als eine verzinsliche Grundschuld unter Ausschluss des Kündigungsrechts für den Gläubiger zu modifizieren[9]).

Gemeinsam haben Kapitalgrundschuld und Rentengrundschuld miteinander, dass sie beide dem reinen Realkredit dienen und unabhängig sind von dem zu Grunde liegenden persönlichen Schuldverhältnis[10]). In dieser Beziehung bilden sie beide einen Gegensatz zu der die zu Grunde liegende persönlichen Forderung berücksichtigenden hypothekarischen Belastungsform. Damit ist aber nicht gesagt, dass der Grundschuld und der Rentenschuld eine persönliche Forderung nicht zu Grunde liegen darf, praktisch wird wohl sogar in den meisten Fällen eine solche bestehen, wie dies auch z. B. in § 53 Abs. 2 des Reichsgesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 ausdrücklich anerkannt wird[11]). Die Grundschuld und Rentenschuld sind vielmehr lediglich von der zu Grunde liegenden persönlichen Forderung unabhängig, d. h. das Bestehen der persönlichen Forderung ist ohne Bedeutung für die Grund- bezw. Rentenschuld, nämlich für das Bestehen des dinglichen Rechts wie auch für das Recht des eingetragenen Gläubigers. Ist also die persönliche Forderung, welche den Grund zur Bestellung bildete, aus irgend einem Grunde garnicht zur Entstehung gelangt, nichtig, anfechtbar, mit einer dauernden Einrede behaftet, oder gar erloschen, so ist dies für den Erwerb der Grundschuld bezw. Rentenschuld nicht rechtserheblich d. h. dem Erwerbe der Grundschuld oder Rentenschuld durch den eingetragenen Gläubiger steht nichts entgegen. Er, aber nur er, nicht mehr der gutgläubige Erwerber haftet dem Eigentümer des Grundstücks nach

---

[8]) § 1193 Abs. 2 BGB.

[9]) Prot. S. 5851 ff. bei Mugdan a. a. O. S. 908 f.

[10]) Vgl. Hachenburg a. a. O. S. 50 f., welcher die Rente auch in der Form der Hypothek mit Beziehung auf die Forderung eingeführt wissen wollte (Rentenhypothek).

[11]) Vgl. Enneccerus und Lehmann, Das Bürgerliche Recht, 2. Bd., S. 199.

Massgabe der Bestimmungen über die ungerechtfertigte Bereicherung[12][13]). Auch kann der Eigentümer seine (nicht mehr des gutgläubigen Erwerbers) Klage mit der Einrede der ungerechtfertigten Bereicherung abwehren. Liegt der Grundschuld oder Rentenschuld eine persönliche Forderung zu Grunde, so muss nach dem eben Gesagten die Eintragung derselben in das Grundbuch bezw. in den Grund- oder Rentenschuldbrief unterbleiben[14][15]). Mit der Ausgestaltung der Rentenschuld als Rentengrundschuld, nicht aber als Rentenhypothek hängt auch zusammen, dass der Rentenschuldbrief ebenso wie der Grundschuldbrief im Gegensatze zu dem Hypothekenbriefe von vornherein für den Eigentümer bestellt werden kann[16]).

Wenn wir einen Rückblick auf obige Ausführungen werfen, so sehen wir, dass die Rentenschuld einerseits in Gegensatz tritt zur Hypothek und Grundschuld infolge der Verschiedenartigkeit der Belastung; bei der Hypothek handelt es sich um Belastung mit einem Kapital, bei der Rentenschuld um die Belastung mit einer in regelmässigem Termin wiederkehrenden Geldrente. Andrerseits ähneln sich Grundschuld und Rentenschuld wieder sehr infolge der Unabhängigkeit von dem zu Grunde liegenden persönlichen Schuldverhältnis und bilden so einen Gegensatz zur Hypothek.

---

[12]) Ausnahme § 822 BGB.

[13]) Vgl. Dernburg a. a. O. S. 680 f.; Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Bd., Sachenrecht, Anm. I, 3 zu § 1191; Biermann a. a. O. Anm. I zu § 1191; Cosack, Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts, 2. Bd., I. Abt. S. 208; Endemann, Einführung in das Studium des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 2. Bd., S. 526 f.; Planck a. a. O. S. 440 f; Philler, Vorlesungen über das Bürgerliche Gesetzbuch, S. 260; Hachenburg a. a. O. S. 32 ff.

[14]) Vgl. Fischer bei Fischer-Henle, Anm. 1 zu § 1191.

[15]) Das Grundbuchamt darf also die Schuldurkunde über die persönliche Forderung nicht mit dem Grund- oder Rentenschuldbriefe verbinden; vgl. Dernburg a. a. O. S. 681.

[16]) Vgl. Biermann, Kommentar zum BGB., Das Sachenrecht, S. 183, Vorbem. 1.

§ 3.

Die Rentenschuld und ihr Verhältnis zur Reallast.

Ein anderes Rechtsinstitut, dem die Rentenschuld sehr nahe kommt, ist die Reallast.

Sowohl bei der Rentenschuld als auch bei der Reallast liegt eine Verpflichtung zu Leistungen vor. Eine einmalige Leistung kann also weder als Reallast noch als Rentenschuld einem Grundstück auferlegt werden[1]). Während die Leistungen aber bei der Reallast mannigfacher Natur, nicht nur Geld und andre körperliche Sachen, sondern auch Dienste, Abgaben usw. sein können[2]), kann bei der Rentenschuld nur von Geldleistungen die Rede sein[3])[4]). Sowohl bei der Reallast wie bei der Rentenschuld müssen die Leistungen wiederkehrende sein. Während es jedoch bei der Reallast keinen Unterschied macht, ob die Leistungen zu festbestimmten Terminen oder in unregelmässigen Zwischenräumen, nur bei gewissen Veranlassungen, erfolgen, sind bei der Rentenschuld regelmässig wiederkehrende Leistungen vorausgesetzt[5]). Dass die Rente stets in gleicher Höhe zu entrichten ist, wird weder bei der Reallast noch bei der Rentenschuld verlangt[6]).

Da bei den Reallasten der § 1105 BGB. nur von Leistungen schlechthin spricht, so ist naturgemäss die Leistung einer Geldsumme inbegriffen. Es steht also nichts entgegen, dass nach Massgabe der §§ 1105 ff. BGB. eine wiederkehrende Geldrente

---

[1]) Jahrbücher des Kammergerichts neue Folge, Bd. I A. S. 92 ff.

[2]) In Preussen dürfen beständige Abgaben und Leistungen, welche nach dem Gesetz vom 2. März 1850 (Art. 115 E. G. BGB. und Art. 30 Preuss. Ausf.-Gesetz zum BGB.) für ablösbar erklärt sind, mit Ausnahme fester Geldrenten, einem Grundstück nicht auferlegt werden.

[3]) §§ 1105, 1199 BGB.

[4]) Bei den Rentengütern werden ausnahmsweise Abgaben in Körnen den festen Geldrenten gleichgeachtet (Preuss. Gesetz vom 26. April 1886, § 4 und vom 27. Juni 1890, § 2); vgl. Art. 2 E. G. BGB.; Turnau und Förster a. a. O. S. 484 und Anm. 3 zu § 1199.

[5]) §§ 1105, 1199 BGB.

[6]) Vgl. Planck a. a. O. Anm. 2 zu § 1199; Turnau und Förster a. a. O. Anm. 3 zu § 1199.

als Reallast einem Grundstück auferlegt wird. In Preussen sind dabei jedoch die durch Art. 115 E. G. BGB. aufrecht erhaltenen Bestimmungen des Gesetzes vom 2. März 1850 und späterer Gesetze zu beachten[7]). Sind nun bei einer solchen als Reallast einem Grundstück auferlegten Geldrente die Geldleistungen regelmässig wiederkehrende, so hat diese Reallast mit der Rentenschuld grosse Aehnlichkeit. Der Unterschied besteht lediglich in der unten[8]) zu erörternden, verschieden gestalteten Haftung und der bei der Rentenschuld reichsgesetzlich geregelten Ablösbarkeit.

Sowohl die Reallast, wie auch die Rentenschuld kann nur an einem Grundstück bezw. denjenigen Rechten, welche dem Grundstückseigentum gleichgestellt sind (z. B. Erbbaurecht nach Massgabe des Landrechts Bergwerkseigentum; vgl. auch Art. 63 und 68 E. G. BGB.), begründet werden und zwar derart, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks der Verpflichtete ist[9]). Was die Person des Berechtigten anbelangt, so kann die Reallast sowohl einer Person direkt zustehen, als auch mit einem Grundstück in der Weise verbunden sein, dass der jeweilige Eigentümer desselben der Berechtigte ist, die Rentenschuld dagegen kann stets nur einer Person direkt zustehen, mit technischen Worten: Die Reallast kann sowohl subjektiv-dinglich als auch subjektiv-persönlich sein, die Rentenschuld muss stets subjektiv-persönlich sein[10]). Die Rentenschuld kann als Grundschuld ferner von vornherein dem Eigentümer des Grundstücks zustehen[11]), die Reallast aber kann an dem eignen Grundstück nicht begründet werden. Bei der Rentenschuld ist die Ablösung reichsrechtlich geregelt[12]), bei der Reallast ist sie durch Art. 113, 115 E. G. BGB. dem Landesrecht vorbehalten. Die Ablösungssumme muss bei der Rentenschuld zur Vermeidung der Nichtigkeit in

---

[7]) Vgl. oben S. 9 ff.; Turnau und Förster Anm. 1 und 2 zu § 1199.

[8]) Vgl. unten S. 20 ff.

[9]) §§ 1105, 1199 BGB.

[10]) §§ 1105 Abs. 2, 1199 BGB.

[11]) §§ 1200, 1196, 1163 BGB.

[12]) § 1201 BGB.

das Grundbuch eingetragen werden[13])[14]), bei der Reallast ist dies nicht erforderlich[15]). Bei der Rentenschuld wird ferner, falls dies nicht besonders von den Beteiligten ausgeschlossen ist, ein Rentenschuldbrief erteilt[16]), in welchem ebenfalls die Ablösungssumme angegeben sein muss[17]), bei der Reallast ist die Ausstellung einer dem Rentenschuldbriefe entsprechenden Urkunde reichsgesetzlich nicht angeordnet, könnte aber landesgesetzlich auf Grund von Art. 115 E. G. BGB. zugelassen werden[18]). Das Kündigungsrecht des Eigentümers kann bei der Rentenschuld für die Dauer von 30 Jahren ausgeschlossen werden[19]), in Preussen ist jedoch diese Frist auf Grund von Art. 117 E. G. BGB. durch Art. 32 § 1 des Ausführungsgesetzes zum BGB. auf 20 Jahre beschränkt worden[20]). Bei der Reallast dagegen ist Landesrecht massgebend, und kann in Preussen das Kündigungsrecht des Eigentümers auch heute noch auf 30 Jahre ausgeschlossen werden[21]). Reallast und Rentenschuld unterscheiden sich auch noch darin, dass die abgelöste Rentenschuld auf den Eigentümer übergeht, nicht aber die abgelöste Reallast. Wenn nun zwar die für das Immobiliarpfandrecht geltenden besonderen Regeln (§§ 1163, 1177, 1178 BGB.) auf die Reallast keine Anwendung finden, so ist die Reallast mit der Ablösung,

---

[13]) § 1199 Abs. 2 BGB.; vgl. Turnau u. Förster a. a. O. Anm. 4 zu § 1199; Planck a. a. O. Anm. 3 zu § 1199.

[14]) Ist die Eintragung der Ablösungssumme unterblieben, so ist die Rentenschuld von Amtswegen zu löschen (§ 54 Abs. 1 Satz 2 G. B. O.). Ueber die event. Aufrechterhaltung einer solchen Rentenschuld als Reallast vgl. unten S. 26. 27.

[15]) Jedoch kann bei der Reallast für den Fall, dass sie durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erlischt und ihr Wert aus dem Versteigerungserlös zu ersetzen ist, der Höchstbetrag dieses Ersatzes in das Grundbuch eingetragen werden. (§ 882 BGB.).

[16]) §§ 1200, 1192, 1116 BGB.

[17]) § 70 Abs. 1 Satz 2 G. B. O.

[18]) Vgl. Planck a. a. O. Anm. 2a zu § 1105.

[19]) § 1202 Abs. 2 BGB.

[20]) Vgl. Turnau und Förster a. a. O. S. 557 a. E. ff. und unter Anm. 3 zu § 1199 BGB.

[21]) Vgl. Turnau und Förster a. a. O. Anm. 3 zu § 1199 BGB.; § 91 Abs. 3 des Gesetzes vom 2. März 1850.

auch wenn sie keine Eigentümerreallast wird, noch nicht erloschen, es gilt vielmehr für sie der für alle Rechte an einem Grundstück allgemein geltende § 889 BGB. Das Recht der Reallast bleibt also bestehen, ruht aber, weil infolge der Vereinigung des Rechts und des Eigentums der Berechtigte als befriedigt gelten muss. Der Eigentümer kann die Reallast natürlich jederzeit zur Löschung bringen. Andrerseits kann er aber auch zu Gunsten eines andern über sie verfügen. Dass die Reallast im Falle der Ablösung nur ruht, zeigt sich auch besonders dann, wenn Zwangsvollstreckung in das Grundstück betrieben wird. Hier liegt natürlich keine Veranlassung vor, dem Berechtigten sein Recht deswegen zu nehmen, weil er zufällig zugleich der Eigentümer des Grundstücks ist. Auch wenn der Eigentümer das Grundstück veräussert, bleibt ihm sein Recht und lebt mit diesem Augenblicke wieder auf[22]). Ein äusserlicher Unterschied ist auch noch der, dass gegenwärtig in Preussen die Reallast in die zweite, die Rentenschuld in die dritte Abteilung des Grundbuchs eingetragen wird[23]).

Was die Uebertragung der Reallast und Rentenschuld von seiten des Verpflichteten anbelangt, so sind beide, da sie auf einem Grundstück ruhen, und die Person des Verpflichteten eben nur durch dieses Grundstück bestimmt wird, auch nur mit dem Grundstück übertragbar.

Anders steht es mit der Uebertragung von seiten des Berechtigten. Die Rentenschuld kann, sofern dies etwa nicht vertragsmässig ausgeschlossen ist, beliebig übertragen werden, die Reallast dagegen ist, falls sie subjektiv-persönlich ist, stets übertragbar, wenn der Anspruch auf die einzelne Leistung gesetzlich oder vertragsmässig übertragbar ist[24])[25]). Ist sie subjektiv-

---

[22]) Vgl. Cosack a. a. O. S. 27 und Fischer in Fischer-Henles Handausg. Anm. 1 zu § 889 und Planck a. a. O. Anm. 2 zu § 889.

[23]) Allgem. Verf. z. Ausf. d. Grundbuchordnung vom 20. November 1899, § 12 Abs. 1, § 11 Abs. 1 N. 2.

[24]) §§ 1111 Abs. 2, 398 bis 400 BGB.

[25]) Jedoch darf sie nach § 1111 Abs. 1 BGB. nicht mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden, also nicht in eine subjektiv-dingliche Reallast umgewandelt werden.

dinglich, so ist ihre Uebertragung ohne das berechtigte Grundstück ausdrücklich verboten.[26][27]).

Auch bezüglich ihres Erlöschens durch Zuschlag in der Zwangsvollstreckung unterscheiden sich Reallast und Rentenschuld. Zwar erlöschen sie beide, sofern sie bei Feststellung des geringsten Gebotes unberücksichtigt geblieben oder durch Zahlung zu decken sind, es sei denn, dass ihr Bestehenbleiben durch besondere Vereinbarung zwischen dem Ersteher und dem Berechtigten ausgemacht ist[28]). Während jedoch dann bei der Rentenschuld an Stelle des Rechts der Anspruch auf Ersatz des Wertes aus dem Versteigerungserlös und zwar in Höhe der eingetragenen Ablösungssumme tritt[29]), tritt bei der Reallast an Stelle des Rechts ein Anspruch auf Zahlung einer Geldrente, die dem Jahreswert des Rechts gleichkommt.[30]). Letzteres gilt allerdings nur für die Reallast von unbestimmter Dauer, für die Reallast von bestimmter Dauer gilt dasselbe, was für die Rentenschuld gilt[31]).

Der wichtigste Unterschied jedoch liegt offenbar in der Verschiedenartigkeit der Haftung. Dieselbe ist zunächst sowohl bei der Rentenschuld wie auch bei der Reallast eine dingliche; denn für die Reallast und Rentenschuld als Ganzes wie auch für die laufenden und rückständigen Leistungen erfolgt die Befriedigung des Berechtigten aus dem Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung[32]). Ausser dem Grundstück haften alle diejenigen Gegenstände, auf welche sich

---

[26]) § 1110 BGB.

[27]) Praktisch lässt sich allerdings die Uebertragung einer subjektiv-dinglichen Reallast ohne das berechtigte Grundstück auf einem einfachen Umwege erreichen, nämlich durch Aufhebung der bestehenden und Begründung einer neuen Reallast, rechtlich ist dies jedoch keine Uebertragung; vgl. Kober in Staudingers Komm. a. a. O. Anm. 2 zu § 1110 und Entsch. d. R G. Bd. 22 S. 203.

[28]) §§ 52 Abs. 1, 59, 91, Abs. 1 und 2 Z. V. G.

[29]) § 92 Abs. 2 und 3 Z. V. G.

[30]) § 92 Abs. 2 Z. V. G.

[31]) § 92 Abs. 1 Z. V. G.

[32]) Vgl. auch § 10 Abs. 1 Nr. 4, § 8 Z. V. G.

die Hypothek erstreckt[33]). Während es jedoch bei der Rentenschuld in der Regel mit der dinglichen Haftung sein Bewenden hat und eine persönliche Haftung nur nebenher durch besonderen Vertrag begründet werden kann, tritt bei der Reallast von vornherein neben die dingliche Haftung noch die persönliche Haftung des Eigentümers für die während der Dauer seines Eigentums fällig gewordenen Leistungen[34]), zu deren Entrichtung er auch nach Veräusserung und Aufgabe des Grundstücks gemäss § 928 BGB. verbunden bleibt, so dass wegen derselben Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen erfolgen kann. Indessen ist bei der Reallast die Vorschrift des § 1108 Abs. 1 BGB. eine dispositive, d. h. es steht den Parteien frei, durch besondere Vereinbarung die persönliche Haftung auszuschliessen.

Obwohl also die Rentenschuld ihrer historischen Entwicklung nach sich auf der Reallast aufbaut, unterscheiden sich beide Rechtsinstitute heute doch juristisch wesentlich durch die verschieden gestaltete Haftung. Wenn auch eine Reallast, bei der durch Vertrag die persönliche Haftung des Eigentümers für die während der Dauer seines Eigentums fällig gewordenen Leistungen ausgeschlossen ist, der Rentenschuld, und umgekehrt eine Rentenschuld, bei der die persönliche Haftung des Eigentümers ausbedungen ist, der Reallast sehr nahe kommt, so sind bei Schaffung der Rentenschuld als Unterart der Grundschuld die verschiedenen wirtschaftlichen Zwecke in Betracht gezogen, denen Geldrenten dienen können, insbesondere dass nicht alle Geldrenten zur Befriedigung eines Kreditbedürfnisses dienen. Aus diesen Gründen hielt man es für bedenklich, für diejenigen Geldrenten, die keinen kapitalistischen Zwecken dienen, reichsgesetzlich allgemein die Ablösbarkeit einzuführen und bei sämtlichen Geldrenten die persönliche Haftung des Eigentümers für die während der Dauer seines Eigentums fällig gewordenen Leistungen auszuschliessen[35]). Gierke[36]) hat auch noch besonders darauf hingewiesen, dass die

[33]) §§ 1118 ff., 1107, 1200 BGB.

[34]) § 1108 Abs. 1 BGB.

[35]) Best, Das Grundbuchrecht, S. 148.

[36]) Gierke, Entwurf, S. 370 und Gierke, Aufgabe der Komm. für die zweite Lesung a. a. O.

Vorschriften über Reallasten, mit denen man sich im ersten Entwurf begnügt hatte, keineswegs geeignet seien, die erwünschte Neubelebung des Rentenkaufs zu verwirklichen, weil eine Verkörperung der Rentenschuld in Rentenbriefen nicht vorgesehen sei und unverbriefte Rente wegen ihrer Schwerfälligkeit mit der Briefhypothek und Briefgrundschuld nicht konkurrieren könne. Aus diesen Gründen und insbesondere auch wegen der Unabhängigkeit der Rentenschuld von dem zu Grunde liegenden persönlichen Schuldverhältnis ist die Rentenschuld eine Unterart der Grundschuld, obwohl wirtschaftlich zwischen beiden ein bedeutender Unterschied besteht, da die Funktionen des Kapitals bei der Grundschuld und der Rentenschuld durchaus verschieden sind. Juristisch ist dies jedoch ohne Bedeutung. Die Rentenschuld ist eben eine Grundschuld, bloss dass die gewöhnliche Grundschuld in der Kapitalsform, die Rentenschuld in der Rentenform besteht.

III. Teil.

Die einzelnen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Rentenschuld.

---

§ 4.

Entstehung.

Wie bereits oben[1]) erwähnt, ist das Vorhandensein eines persönlichen Schuldgrundes bei der Rentenschuld nicht erforderlich. Doch wird in den meisten Fällen unter den Beteiligten ein Rechtsverhältnis, z. B. ein Darlehnsvertrag, bestehen, kraft dessen der eine Teil sich dem anderen gegenüber zur Bestellung einer Rentenschuld verpflichtet hat. Zu dem nach § 873 BGB. zur Bestellung einer Rentenschuld erforderlichen dinglichen Vertrage, der Einigung, verhält sich nun dieser zu Grunde liegende obligatorische Vertrag, das Kausalgeschäft, wie sonst ein Rechtsgeschäft zum Beweggrunde, d. h. die Wirksamkeit des dinglichen Vertrages ist unabhängig von der Gültigkeit des Kausalgeschäfts, der dingliche Vertrag besteht auch dann, wenn der Beweggrund fehlt oder wegfällt, wenn das Kausalgeschäft z. B. nichtig oder wegen Betruges oder Zwanges anfechtbar ist. Der Erwerb der Rentenschuld tritt also ein ohne Rücksicht auf die Art und Beschaffenheit des zu Grunde liegenden Schuldvertrages, mit anderen Worten: die Einigung ist ein abstrakter Vertrag. Da in solchem Falle jedoch der erstrebte Rechtszweck nicht erreicht wird, hat der durch den Rechtserwerb Geschädigte einen obligatorischen Ausgleichungsanspruch auf Grund ungerechtfertigter Bereicherung gegen den Erwerber, den er durch eine persönliche Klage oder

---

[1]) Vgl. oben S. 16, 17.

eine persönliche Einrede gegen die Erfüllungsklage zur Geltung bringen kann. Eine dingliche Sicherung kann er sich allerdings durch eine Vormerkung verschaffen. Anders steht es natürlich, wenn der dingliche Vertrag selbst unwirksam ist. In diesem Falle können dingliche Wirkungen nicht eintreten, da für die Rechtsbeständigkeit des dinglichen Vertrages die allgemeinen Vorschriften über Verträge gelten, insbesondere also Willensmängel und Geschäftsfähigkeit den dinglichen Vertrag beeinflussen[2]). Neben dieser Einigung, welche sich erstrecken muss auf die Bestellung der Rentenschuld, die Höhe der Rente und die Zahlungstermine, ist noch die Eintragung dieser Punkte sowie des Gläubigers in das Grundbuch erforderlich[3]). Die Einigung der Beteiligten muss sich aber auch auf die Ablösungssumme erstrecken, da die Eintragung der Ablösungssumme nach § 1199 Abs. 2 BGB. unbedingt erforderlich ist. Die Höhe der Ablösungssumme ist der freien Vereinbarung der Parteien überlassen. Die zweite Kommission hat es abgelehnt, die Vertragsfreiheit der Parteien dahin zu beschränken, dass die Ablösungssumme höchstens den 30fachen Betrag der Rente betragen dürfe[4]). Es ist nur erforderlich, dass die Höhe der Ablösungssumme in einem bestimmten Geldbetrage ausgedrückt ist. Es steht sogar nichts entgegen, dass verschiedene grössere und kleinere Beträge als Ablösungssumme vereinbart und in das Grundbuch eingetragen werden, je nachdem die Ablösung früher oder später erfolgt[5]). Ist die Eintragung der Ablösungssumme in das Grundbuch unterblieben, so ist die Rentenschuld nichtig und von Amtswegen zu löschen[6]). Ist nun zwar eine Rentenschuld nicht zustande gekommen, so ist es doch möglich, dass der dingliche Vertrag aufrecht erhalten wird als ein Rechtsgeschäft, welches

[2]) Vgl. Planck a. a. O. Vorbem. S. 14 ff. u. Anm. 6 u. 7 zu § 873.

[3]) § 1199 Abs. 2 BGB.

[4]) Vgl. Prot. S. 4858, bei Mugdan a. a. O. S. 910; Planck a. a. O. Anm. 3 zu § 1199.

[5]) Vgl. Turnau und Förster Anm. 3 zu § 1199.

[6]) § 54 Abs. 1 Satz 2 G. B. O.; vgl. Planck a. a. O. Anm. 3 zu § 1199.

auf Bestellung einer Reallast gerichtet war, bei der die persönliche Haftung des Eigentümers ausgeschlossen ist[7]), wenn anzunehmen ist, dass dessen Geltung bei Kenntnis der Nichtigkeit von den Beteiligten gewollt sein würde. Zur Entstehung einer solchen Reallast ist aber die Eintragung als Reallast in die zweite Abteilung des Grundbuchs erforderlich; die Ablösung richtet sich dann nach den Landesgesetzen[8]).

Bei der Eintragung der Rentenschuld kann übrigens zur näheren Bezeichnung der einzelnen Leistungen auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden[9]). In diese Eintragungsbewilligung werden die Beteiligten, da eine gesetzliche Bestimmung darüber fehlt, wohl auch in der Regel eine Bestimmung über die Fälligkeitstermine aufnehmen; ist auch dies unterblieben, so wird man ähnlich wie bei der Hypothek und Grundschuld bezüglich der Zinsen hier bezüglich der Renten annehmen müssen, dass sie für das Jahr bemessen und jährlich fällig sind[10]).

Die Bestellung der Rentenschuld kann gleich der Hypothek und Grundschuld erfolgen als Briefrentenschuld und Buchrentenschuld, ersteres stets, wenn die Erteilung eines Rentenschuldbriefes nicht besonders ausgeschlossen ist[11]). Auf die Erteilung des Rentenschuldbriefes und den Inhalt desselben finden die gleichen Vorschriften wie auf den Hypotheken- und Grundschuldbrief entsprechende Anwendung[12]). Derselbe muss also enthalten den Betrag der einzelnen Renten, die Bezeichnung des belasteten Grundstücks sowie die Höhe der Ablösungssumme[13]). Der

[7]) § 1108 Abs. 1 BGB.

[8]) § 140 BGB.; Biermann a. a. O. Anm. 2 zu § 1199; Turnau und Förster Anm. 4 zu § 1199; Planck a. a. O. Anm. 3 zu § 1199; Art. 113, 115 E. G. BGB.; Scherer, Das Sachenrecht des BGB., Bd. 3 S. 326.

[9]) § 874 BGB.

[10]) Vgl. Mot. S. 789 bei Mugdan a. a. O. S. 440; Philler, Vorlesungen über das BGB., S. 262.

[11]) §§ 1200, 1192, 1116 BGB.

[12]) § 70 Abs. 1 Satz 1, § 56 bis 69 G. B. O.; in Wegfall kommen die die Schuldurkunde betr. Paragraphen: §§ 58, 61 Abs. 2, 65 G. B. O.

[13]) §§ 56, 70 Abs. 1 Satz 2 G. B. O.

Rentenschuldbrief kann ebenso wie der Grundschuldbrief auch auf den Inhaber ausgestellt werden im Gegensatz zum Hypothekenbrief[14]). Ist eine solche für den Inhaber des Briefes eingetragene Rentenschuld in Teile zerlegt, so ist über jeden Teil ein besonderer Rentenschuldbrief auszustellen[15]). Das Grundbuchamt händigt den Rentenschuldbrief in der Regel dem Eigentümer des Grundstücks aus[16]). Bis zur Uebergabe des Briefes oder, wenn die der Rentenschuld eventuell zu Grunde liegende Forderung nicht zur Entstehung gelangt ist, steht die Rentenschuld dem Eigentümer zu[17]). Erst mit der Uebergabe des Briefes erwirbt der Gläubiger die Rentenschuld[18]). Die Uebergabe des Briefes kann allerdings dadurch ersetzt werden, dass der Eigentümer den Gläubiger ermächtigt, sich den Rentenschuldbrief vom Grundbuchamt aushändigen zu lassen[19]). Keine Anwendung finden diese Bestimmungen auf den auf den Inhaber ausgestellten Rentenschuldbrief[20]). Wird der Rentenschuldbrief nachträglich erteilt, so ist er mit Rücksicht auf §§ 873, 952 Abs. 2 BGB. sofort dem Gläubiger auszuhändigen[21]).

Ein abhanden gekommener Rentenschuldbrief kann nach § 1024 C. P. O. für kraftlos erklärt werden[22]).

Was oben[23]) bezüglich der Entstehung der Rentenschuld durch blossen Vertrag gesagt ist, gilt auch bezüglich der Entstehung auf Grund einer letztwilligen Verfügung. Durch eine solche kann eine Rentenschuld nicht entstehen. Derjenige, welchem eine Rente testamentarisch vermacht ist, erhält dadurch gegen den Erben oder Legatar nur einen Anspruch auf die

---

14) §§ 1195, 1200 BGB.

15) § 70 Abs. 2 G. B. O.

16) § 60 Abs. 1 G. B. O.

17) §§ 1163, 952 Abs. 2 BGB. Darüber, ob als Eigentümer-Grundschuld oder als Eigentümer-Rentenschuld vgl. unten S. 37.

18) § 1117 Abs. 1 BGB.

19) § 1117 Abs. 2 BGB.

20) Vgl. §§ 793 ff. BGB.

21) § 60 Abs. 1 G. B. O.; vgl. Planck a. a. O. Anm. 2 zu § 952.

22) §§ 1162 BGB. 67, 68 G. B. O.

23) Vgl. oben S. 25 ff.

Bestellung einer Rentenschuld. Zur dinglichen Wirksamkeit bedarf es hier gleichfalls der Eintragung in das Grundbuch. Würde z. B. der Erbe das Grundstück, an welchem er einem anderen eine Rentenschuld laut Testament zu bestellen verpflichtet ist, vor dieser Bestellung veräussern, so könnte dieser andere gegen den neuen Erwerber, falls sich dieser beim Erwerbe in gutem Glauben befand, nicht vorgehen, es sei denn, dass er sich durch eine Vormerkung sein Recht hat sichern lassen.

Was die Ersitzung anbelangt, so ist die nach BGB. für eingetragene Rechte nur beschränkt zugelassene Tabularersitzung bei der Rentenschuld ausgeschlossen, da die Rentenschuld, wie § 900 Abs. 2 erfordert, weder zum Besitz des Grundstücks berechtigt, noch zu denjenigen Rechten gehört, deren Ausübung nach den für den Besitz geltenden Vorschriften geschützt ist[24]).

§ 5.
Uebertragung und Belastung.

Was die Uebertragung der Rentenschuld von seiten des Verpflichteten anbelangt, so kann sie, wie schon oben[1]) erwähnt, da sie auf einem Grundstück ruht, und die Person des Verpflichteten nur durch dieses Grundstück bestimmt wird, auch nur mit dem Grundstück übertragen werden.

Von seiten des Berechtigten ist die Rentenschuld stets übertragbar, wenn dies nicht gerade vertragsmässig ausgeschlossen ist.

Was die Form der Uebertragung anbelangt, so sind nach BGB. für die Uebertragung einer Rentenschuld, bei welcher die Erteilung eines Rentenschuldbriefes ausgeschlossen ist, die für die Uebertragung dinglicher Rechte allgemein geltenden Vorschriften massgebend, d. h. es ist Einigung des Berechtigten und des anderen Teils sowie die Eintragung der Rechtsänderung

---

[24]) Vgl. Endemann a. a. O. S. 424 Anm. 8.

[1]) Vgl. oben S. 21.

in das Grundbuch erforderlich[2]). Ist über die Rentenschuld ein Rentenschuldbrief gebildet, so erfolgt ihre Abtretung durch Erteilung der Abtretungserklärung in schriftlicher Form, welch letztere auch durch Eintragung in das Grundbuch ersetzt werden kann, und Uebergabe des Rentenschuldbriefes[3]). Lautet letzterer auf den Inhaber, so genügt sogar die blosse Uebergabe des Rentenschuldbriefes nach Massgabe der Vorschriften über die Schuldverschreibungen auf den Inhaber[4]).

Wie die Rentenschuld übertragbar ist, so kann sie auch belastet werden, z. B. kann sie verpfändet oder ein Niessbrauch an ihr bestellt werden.

So gestaltet sich die Uebertragung bezw. die Belastung der Rentenschuld als Ganzes. Wie steht es mit den einzelnen Rentenleistungen? Der Anspruch auf die einzelnen Leistungen ist natürlich übertragbar, soweit dies nicht vertragsmässig ausgeschlossen ist. Da bei der Rentenschuld auf die einzelnen Leistungen die für Hypothekenzinsen geltenden Vorschriften Anwendung finden[5]), kommen daher auch die §§ 1158, 1159 BGB. zur Anwendung.

Was die einzelnen Rentenleistungen anbelangt, die bereits fällig sind, so bestimmt sich, da das Recht auf die einzelne Leistung von dem Augenblick ihrer Fälligkeit an von dem Recht selbst losgelöst ist[6]), das Rechtsverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem neuen Gläubiger sowie auch die Form der Uebertragung nach den allgemeinen Vorschriften über die Uebertragung von Forderungen[7]). Bei der Abtretung von Rentenleistungen aber, die nicht später als in dem Kalenderjahre, in welchem der Eigentümer von der Abtretung Kenntnis erlangt,

---

[2]) §§ 1154, 873 BGB.; Vgl. Matthias, Lehrbuch des Bürgerl. Rechts, Bd. 2 S. 117.

[3]) § 1154 Abs. 1 u. 2 BGB.; vgl. Endemann a. a. O. S. 232, 233; Turnau und Förster a. a. O. Anm. 1 zu § 1192.

[4]) §§ 1195, 793 bis 806 BGB.; vgl. Turnau u. Förster a. a. O. Anm. 3c zu § 1195, Anm. 3c zu § 1200.

[5]) § 1200 Abs. 1 BGB.

[6]) Vgl. Turnau u. Förster a. a. O. Anm. 2 zu § 1159.

[7]) §§ 1159, 398 ff. BGB.

oder dem folgenden Vierteljahre fällig werden, finden zwar auf das Rechtsverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem neuen Gläubiger die allgemeinen Vorschriften des Rechts der Schuldverhältnisse Anwendung[8]), bezüglich der Form jedoch genügt nicht wie bei den bereits fälligen Leistungen der blosse Abtretungsvertrag, sondern es ist die Beobachtung derjenigen Formen notwendig, die für die Uebertragung der Rentenschuld selbst vorgeschrieben sind[9]). Auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs kann sich der neue Gläubiger in keinem Falle berufen[10]).

Ebenso wie die Rentenschuld übertragbar ist, ist sie auch beliebig pfändbar. Es finden hierbei die Vorschriften über die Zwangsvollstreckung in eine Forderung, für welche eine Hypothek besteht, entsprechende Anwendung[11]). Es ist also ausser dem Pfändungsbeschlusse erforderlich die Uebergabe des Rentenschuldbriefes, und falls die Erteilung eines solchen ausgeschlossen ist, auch Eintragung der Pfändung in das Grundbuch auf Grund des Pfändungsbeschlusses[12]). Die Ueberweisung erfolgt durch Aushändigung des Ueberweisungsbeschlusses an den Gläubiger[13]).

Die Vorschriften über die Zwangsvollstreckung über eine Forderung, für welche eine Hypothek besteht, finden übrigens auf die Zwangsvollstreckung in eine Rentenschuld nur „entsprechende“ Anwendung, d. h. nur soweit, als dies der Natur der Rentenschuld nicht zuwider läuft. Es kann also zwar eine Forderung, für welche eine Hypothek besteht, sowohl an Zahlungsstatt zum Nennwerte als auch zur Einziehung überwiesen werden, nicht aber bei der Rentenschuld das Recht selbst. Es kann lediglich zur Einziehung überwiesen werden; denn das Recht selbst hat keinen Nennwert. Und selbst wenn man etwa die eingetragene Ablösungssumme als den Nennwert der Renten-

[8]) §§ 406 bis 408 BGB.

[9]) § 1158 BGB.; vgl. Turnau und Förster a. a. O. Anm. Ib zu § 1107; Biermann a. a. O. Anm. zu § 1107; Anders Endemann a. a. O. S. 477, 478.

[10]) §§ 1158 a. E., 1159 Abs. 2 BGB.

[11]) §§ 857 Abs. 6, 837 C. P. O.

[12]) § 830 Abs. 1 C. P. O.

[13]) § 837 Abs. 1 Satz 1 C. P. O.

schuld bezeichnen wollte, so hätte eine Ueberweisung an Zahlungsstatt praktisch nicht den geringsten Wert, da der neue Gläubiger nicht das Recht hat, die Ablösungssumme zu verlangen. Auch würde dies unter Umständen zu einer Unbilligkeit gegenüber dem Schuldner, d. h. dem Rentenschuldberechtigten führen[14]).

Was die Pfändung einzelner rückständiger Rentenleistungen anbetrifft, so erfolgt die Pfändung und Ueberweisung nicht nach den eben erörterten speziellen, sondern nach den allgemeinen Vorschriften, welche für die Pfändung und Ueberweisung gegeben sind[15]), insbesondere kann die Ueberweisung hier sowohl an Zahlungsstatt zum Nennwert als auch zur Einziehung erfolgen[16]).

Zu erörtern wäre noch die Frage der Uebertragung der Rentenschuld durch Gesetz.

Wenn der Gläubiger bei der Rentenschuld wegen einer einzelnen Leistung die Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück betreibt, so hat jeder Dritte nach der allgemeinen Vorschrift des § 268 BGB., wenn er Gefahr läuft, durch die Zwangsvollstreckung ein Recht an dem belasteten Grundstück, oder wenn er zum Besitz desselben berechtigt ist, den Besitz zu verlieren, das Recht, an Stelle des Verpflichteten die fällige einzelne Rentenleistung an den Gläubiger zu bewirken. Soweit dies geschehen ist, geht kraft Gesetzes der Anspruch auf die einzelne Leistung mit allen Vorzugsrechten[17]) auf ihn über. Das Recht der Rentenschuld selbst verbleibt hier jedoch dem Bisherberechtigten.

Es kann aber auch vorkommen, dass der Berechtigte nicht bloss wegen einzelner Leistungen, sondern auch wegen der Rentenschuld selbst die Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück betreibt. Zum Beispiel ist dieser Fall möglich, wenn der Eigentümer des belasteten Grundstücks nach § 1201 Abs. 1

---

[14]) Vgl. Willenbücher, Grundriss des Prozess- und Zwangsvollstreckungsverfahrens II. Aufl. S. 360.

[15]) §§ 830 Abs. 3, 837 Abs. 2 C. P. O.

[16]) § 835 Abs. 1 C. P. O.

[17]) §§ 401, 412 BGB.

BGB. das Ablösungsrecht ausüben will und bereits gekündigt hat, nach Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Kündigungsfrist aber nicht zahlt; denn hier ist der Gläubiger berechtigt, die Ablösungssumme zu verlangen und ihretwegen Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück zu betreiben[18]). Betreibt der Berechtigte die Zwangsvollstreckung wegen der Rentenschuld als solcher, so geht seine Absicht darauf, die Ablösungssumme zu erhalten[19]). Der Dritte nun, welcher nach § 268 BGB. die Zwangsvollstreckung abwenden will, wird also dem Berechtigten das leisten müssen, was dieser durch die Zwangsvollstreckung erlangt hätte, d. h. die Ablösungssumme. Tut er dies, so geht ebenso wie die Hypothek kraft Gesetzes übergeht, wenn die zu Grunde liegende Forderung kraft Gesetzes übergeht, auch hier die Rentenschuld kraft Gesetzes auf den Dritten über[20]), ohne dass es einer Einwilligung des Berechtigten oder Verpflichteten bedarf. Der Dritte hat nun das Recht, die einzelnen Rentenleistungen zu fordern. Natürlich kann er auch von dem Verpflichteten den Ersatz dessen, was er geleistet hat, im ganzen verlangen.

§ 6.

Untergang.

Obwohl das Gesetz darüber schweigt, so ist doch anzunehmen, dass durch den Untergang des belasteten Grundstücks, z. B. durch dauernde Ueberschwemmung, Meereseinbrüche usw. die Rentenschuld erlischt, geradeso wie dies bei der durch den mittelalterlichen Rentenkauf begründeten Reallast der Fall war[1]). Ist das Grundstück aber oder diejenigen Gegen-

[18]) § 1202 Abs. 2 BGB.

[19]) § 92 Abs. 3 Z. V. G.

[20]) §§ 1150, 1144, 1145 BGB.

[1]) Vgl. Friedlieb, Die Rechtstheorie der Reallasten, S. 70; Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 99, 82; nicht aber erlosch die Rentenschuld durch Abbrennen des Gebäudes. Nach einigen Partikularrechten stand es jedoch in diesem Falle dem Eigentümer frei, das Grundstück zu derelinquieren, nach anderen nur dann, wenn er kein Vermögen zum Wiederaufbau des Gebäudes hatte. Die Gefahr, die hierin für den Gläubiger lag, pflegte man meist vertragsmässig auszuschliessen.

stände, welche für die einzelnen Leistungen mithaften[2]), versichert, so tritt die Versicherungssumme nach Massgabe der §§ 1127 ff. BGB. an die Stelle der Rentenschuld.

Bei teilweisem Untergang des belasteten Grundstücks wird die Rentenschuld nicht etwa verhältnismässig herabgesetzt, sondern ruht auf dem übrig gebliebenen Teile weiter[3]).

Zu erörtern wäre an dieser Stelle auch, ob die Rentenschuld durch Eintritt eines Termins oder einer Resolutivbedingung endigen kann, bezw. ob die Rentenschuld eine dauernde Belastung des Grundstücks ist oder ob eine zeitlich oder resolutiv-bedingt beschränkte Rentenschuld möglich ist. Nach der Ansicht des Kammergerichts[4]) liegt eine Rentenschuld im technischen Sinne des BGB. nicht vor und darf nicht eingetragen werden, wenn die als Rente bezeichnete wiederkehrende Geldleistung zu einem Teile bestimmt ist, die Ablösungssumme zu mindern, wenn sie also gleichzeitig Beitrag zur Kapitalstilgung ist. Für eine derartige zwiespältige Behandlung biete die Rentenschuld des BGB. keinen Anhalt. Es liege in solchem Falle in Wahrheit keine Rentenschuld, sondern eine von seiten des Gläubigers unkündbare, allmählich zu tilgende verzinsliche Grundschuld (§ 1193 Abs. 2 BGB.) vor. Hieraus darf man aber keineswegs folgern, dass eine zeitlich oder resolutiv-bedingt beschränkte Rentenschuld absolut unzulässig ist[5]), sondern dieselbe ist m. E. nur dann unzulässig, wenn sie auf eine allmähliche Tilgung des für ihren Erwerb aufgewendeten Kapitals hinausläuft. Unter dieser Voraussetzung liesse sich also z. B. eine Rentenschuld sehr gut denken, bei welcher das Recht des Be-

---

[2]) §§ 1120 ff., 1118, 1107, 1200 Abs. 1 BGB.

[3]) Vgl. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 82; Friedlieb a. a. O. S. 347.

[4]) Vgl. Johow u. Ring's Jahrb. des K. G. Bd. 20, N. F. Bd. 1, A. S. 212; vgl. Fischer-Schaefer, Die Gesetzgebung betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, Anm. 2 zu § 92; Biermann a. a. O. Anm. 1 zu § 1199; a. M. Wolff, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Anm. 3a zu § 92; Jaeckel, Zwangsversteigerung u. Zwangsverwaltung, Anm. 2 zu § 92 und Reinhard, Zwangsversteigerungsgesetz, Anm. III, 3 zu § 92.

[5]) Vgl. Planck a. a. O. Anm. 2 zu § 1199.

rechtigten mit seinem Tode erlöschen soll. Die Rentenschuld selbst wäre aber mit dem Eintritt dieses Termins nicht erloschen, da hierzu die Eintragung ins Grundbuch erforderlich ist, wohl aber hat der Rentenschuldverpflichtete dann einen Anspruch gegen die Erben des Rentenschuldberechtigten auf Löschung der Rentenschuld, das er sich nötigenfalls durch Eintragung einer Vormerkung sichern kann. Ueber die Rente bei den Rentengütern, welche zugleich das Kapital tilgt, vgl oben S. 10.

Zur Aufhebung der Rentenschuld durch Rechtsgeschäft genügen die allgemeinen Vorschriften über die Aufhebung dinglicher Rechte nicht; es genügt also nicht die einseitige Erklärung des Berechtigten, dass er sein Recht aufgebe, gegenüber dem Grundbuchamt oder demjenigen, zu dessen Gunsten die Aufhebung erfolgt, sowie die Löschung im Grundbuch[6]), sondern es muss vielmehr noch die Zustimmung des Eigentümers hinzutreten. Der blosse Verzicht des Berechtigten genügt nicht, da in solchem Falle gemäss § 1168 Abs. 1 BGB. die Rentenschuld auf den Eigentümer übergeht[7]). Ist die Rentenschuld mit dem Recht eines Dritten, z. B. einem Niessbrauch oder Pfandrecht belastet, so ist auch die Zustimmung dieses Dritten erforderlich[8]).

Zum Verzicht auf einzelne rückständige Leistungen genügt die blosse Erklärung des Rentenschuldberechtigten gegenüber dem Eigentümer. So lange allerdings einem Dritten ein Anspruch auf diese Leistung zusteht, ist dessen Zustimmung erforderlich[9]). Im übrigen insbesondere auch, wenn auf noch nicht fällige Leistungen verzichtet wird, ist ebenfalls Eintragung ins Grundbuch gemäss § 875 BGB. erforderlich[10]).

Die Rentenschuld erlischt ferner, wenn der Eigentümer von dem ihm auf Grund von § 1201 BGB. zustehenden Ablösungsrecht Gebrauch macht. Ausnahmsweise kann die

---

6) §§ 875 BGB., 19 G. B. O.

7) §§ 1183 BGB., 27, 40, 41 G. B. O.; vgl. Turnau u. Förster a. a. O. Anm. zu §§ 875, 1168, 1183.

8) § 876 Satz 1 BGB.

9) § 1178 Abs. 2 BGB.

10) Vgl. Planck a. a. O. Anm. 11 zu § 1107.

Rentenschuld auch erlöschen, wenn der Fall des § 1133 Satz 2 vorliegt (vgl. § 1201 Abs. 2 BGB.). Der Rentenschuldberechtigte hat nämlich ebenfalls das Recht, die Ablösungssumme zu verlangen, wenn infolge einer Verschlechterung des Grundstücks oder infolge Entfernung von Zubehörstücken, die den Regeln einer ordnungsmässigen Wirtschaft zuwider ist, die Sicherheit der Rente[11]) gefährdet ist, allerdings erst nach Ablauf einer zur Beseitigung der Gefährdung gestellten angemessenen Frist, falls innerhalb derselben die Gefährdung nicht durch Verbesserung des Grundstücks oder anderweitige Rentenschuldbestellung beseitigt worden ist[12]). Dieses Recht, die Ablösungssumme zu verlangen, steht dem Gläubiger aber nur in dem eben erwähnten Falle zu, nicht auch, wenn der Schuldner mit den einzelnen Leistungen im Rückstande bleibt, und kann auch nicht durch Vertrag dem Gläubiger eingeräumt werden[13]). Andererseits steht dem Eigentümer des Grundstücks das Ablösungsrecht stets zu und darf nicht durch Vertrag ausgeschlossen werden[14]). Der Eigentümer darf jedoch das Ablösungsrecht erst nach vorangegangener Kündigung ausüben. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate, falls die Beteiligten nichts anderes festgesetzt haben. Hat der Eigentümer aber einmal gekündigt, so kann der Gläubiger auch nach Ablauf der gesetzlichen bezw. vereinbarten Kündigungsfrist die Zahlung der Ablösungssumme aus dem Grundstück verlangen[15]). Das Kündigungsrecht des Eigentümers darf auf höchstens 30 Jahre ausgeschlossen werden, in Preussen ist diese Frist aber auf Grund von Art. 17 E. G. BGB. durch Art. 32 § 1 des Ausführungsgesetzes zum BGB. auf 20 Jahre beschränkt worden[16]).

---

[11]) d. h. der künftigen einzelnen Leistung, nicht bei Gefährdung der Ablösungssumme, weil dem Gläubiger kein Recht auf dieselbe zusteht.

[12]) §§ 1133, 1135; vgl. Planck a. a O. Anm. 2 zu § 1201; Turnau und Förster a. a. O. Anm. 3 zu § 1201; Biermann a. a. O. Anm. zu § 1201; Kober in Staudingers Komm. Anm. 2 zu § 1201.

[13]) § 1201 Abs. 2 Satz 1 BGB.

[14]) § 1201 Abs. 1 BGB.; vgl. Turnau und Förster a. a. O. Anmerkung 5 zu § 1201.

[15]) § 1202 Abs. 3 BGB.

[16]) Vgl. Turnau und Förster a. a. O. S. 557 a. E. ff., Anm. 3 zu § 1199 und Anm. 2 zu § 1202.

Die abgelöste Rentenschuld geht auf den Eigentümer über. Streitig ist nun, ob sie eine Rentenschuld bleibt, oder sich mit dem Uebergange auf den Eigentümer in eine Grundschuld verwandelt. Stützt man sich auf § 1200 Abs. 2 BGB., welcher besagt, dass die Zahlung der Ablösungssumme an den Gläubiger die gleiche Wirkung hat wie die Zahlung des Kapitals einer Grundschuld, so könnte man daraus folgern, die Rentenschuld verwandele sich durch Zahlung der Ablösungssumme in der Hand des Eigentümers in eine Grundschuld und bleibe auch im Falle der Weiterübertragung eine solche[17]). Richtiger erscheint es mir, aus dem Mangel einer dem § 1117 Abs. 1 BGB. entsprechenden Vorschrift zu folgern, dass der Gesetzgeber die Umwandlung der Rentenschuld in eine Grundschuld für den Fall der Vereinigung von Eigentum und Gläubigerrecht in einer Person ausschliessen will und dass ebenso wie die Grundschuld als Grundschuld auch die Rentenschuld aus Rentenschuld auf den Eigentümer übergeht[18]).

Was das Erlöschen der Rentenschuld durch Verjährung anbelangt, so ist eine solche ausgeschlossen, da sie in das Grundbuch eingetragen ist und nach § 902 Abs. 1 Satz 1 BGB. eingetragene Rechte der Verjährung nicht unterliegen. Ist jedoch eine noch bestehende Rentenschuld zu Unrecht in dem Grundbuch gelöscht worden, so erlischt das Recht selbst, sobald der Anspruch des Berechtigten gegen den Eigentümer verjährt ist[19]). Jedoch lässt das BGB. eine Art usucapio libertatis insofern zu, als die Ausschliessung eines unbekannten Berechtigten im Wege des Aufgebotsverfahrens möglich ist, wenn seit 10 Jahren weder eine Anerkennung des Rechts (z. B. durch Leistung oder Sicherheitsleistung oder in anderer Weise), noch eine Eintragung in das Grundbuch erfolgt ist[20]), oder wenn der Eigentümer zur

[17]) Vgl. Biermann a. a. O. Anm. zu § 1200.

[18]) Vgl. Hachenburg, Das BGB., Vorträge, II. Aufl. S. 578, Beiträge a. a. O. S. 52; Planck a. a. O. Anm. 2 zu § 1200; Turnau und Förster Anm. 2 zu § 1200; Böhm a. a. O. S. 314.

[19]) § 901 Satz 1 BGB.

[20]) §§ 1170, 1200, 1192 BGB.

Befriedigung des Gläubigers oder zur Kündigung berechtigt ist und den Betrag der Rentenablösungssumme unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme für den Gläubiger hinterlegt[21]). Antragsberechtigt ist der Eigentümer des belasteten Grundstücks[22]). Mit dem Erlass des Ausschlussurteils geht die Rentenschuld dann auf den Eigentümer über[23])[24]).

Obwohl das Recht der Rentenschuld selbst nicht durch Verjährung erlöschen kann, so unterliegen doch die einzelnen Leistungen der Verjährung[25]). Die Verjährungsfrist beträgt nach § 197 BGB. vier Jahre und beginnt mit dem Schluss desjenigen Kalenderjahres, in welchem der nach den §§ 198 bis 200 BGB. massgebende Zeitpunkt eintritt[26]).

Ein Erlöschen der Rentenschuld durch Konsolidation, d. h. dadurch, dass entweder der Berechtigte das mit der Rentenschuld belastete Grundstück oder der Verpflichtete die Rentenschuld selbst erwirbt, ist nach § 889 BGB. ausgeschlossen. Doch erlischt der Anspruch auf die einzelne Leistung durch Konfusion, vorausgesetzt, dass einem Dritten nicht ein Anspruch auf dieselbe z. B. infolge Abtretung zusteht[27]). Demgemäss ist es unzulässig, dass im Falle der Konsolidation der Eigentümer, der zugleich Gläubiger ist, zum Zwecke seiner Befriedigung Zwangsvollstreckung in sein eigenes Grundstück betreibt[28]). Die einzelnen Leistungen, die während der Vereinigung fällig werden, gebühren jedoch in einem Falle dem Eigentümer, nämlich wenn das Grundstück auf Antrag eines anderen zum Zwecke der Zwangsverwaltung in Beschlag genommen ist, aber nur für die Dauer der Zwangsverwaltung[29]).

---

[21]) § 1171 BGB.

[22]) §§ 984 Abs. 1, 988 Abs. 1 C. P. O.

[23]) §§ 1170 Abs. 2 Satz 1, 1192, 1200; vgl. oben S. 37.

[24]) Dies ergibt sich für den Fall des § 1171 aus § 1143, 1163 BGB.; vgl. Fischer-Henle a. a. O. Anm. 8 zu § 1171.

[25]) §§ 902 Abs. 1 Satz 2, 194 Abs. 1 BGB.

[26]) § 201 Satz 1 BGB.

[27]) §§ 1178 Abs. 1, 1192, 1200 BGB.

[28]) § 1197 Abs. 1 BGB.

[29]) § 1197 Abs. 2 BGB.

Erfolgt die Dereliction des belasteten Grundstücks gemäss § 928 Abs. 1 BGB., so erlischt die Rentenschuld nicht. Erfolgt die Okkupation von seiten des Fiskus[30]) oder des sonstigen Aneignungsberechtigten[31]), so geht die Rentenschuld mit dem Grundstück auf den Aneignungsberechtigten als Verpflichteten über und kann ihm gegenüber jederzeit geltend gemacht werden. Aber auch in der Zwischenzeit bis zur Okkupation kann der Berechtigte die Rentenschuld sowohl im Wege der Klage als auch im Wege der Zwangsvollstreckung zur Geltung bringen, doch muss er hierzu bei Gericht die Bestellung eines Vertreters beantragen, der die Rechte des Grundstücks wahrzunehmen hat[32]).

In der Zwangsvollstreckung erlischt die Rentenschuld, sofern sie bei Feststellung des geringsten Gebotes unberücksichtigt geblieben oder durch Zahlung zu decken ist, es sei denn, dass ihr Bestehenbleiben durch besondere Vereinbarung zwischen dem Ersteher und dem Berechtigten ausgemacht ist[33]). Es tritt dann an die Stelle des Rechts der Anspruch auf Ersatz des Wertes aus dem Versteigerungserlös und zwar in Höhe der eingetragenen Ablösungssumme[34]).

Im Falle der Enteignung des belasteten Grundstücks erlischt die Rentenschuld und zwar mit dem Zeitpunkte der Zustellung des Enteignungsbeschlusses an den Eigentümer und Unternehmer, bei nicht gleichzeitig erfolgter Zustellung im Zeitpunkte der zuletzt erfolgten Zustellung[35]). An die Stelle des Rechts tritt dann die von dem Unternehmer zu hinterlegende Entschädigungssumme[36]) und an dieser hat der Berechtigte dieselben Ansprüche, welche ihm im Falle des Erlöschens der Rentenschuld durch Zwangsversteigerung zustehen[37]).

[30]) § 928 BGB.

[31]) Art. 129 E. G. BGB.

[32]) §§ 58, 787 C. P. O.; vergl. Endemann a. a. O. S. 306, 307; Turnau und Förster Anm. 6 zu § 928.

[33]) §§ 52 Abs. 1, 59, 91 Abs. 1 und 2 Z. V. G.

[34]) § 92 Z. V. G.

[35]) §§ 45, 44 des Pr. Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874; vgl. Art. 109 E. G. BGB.

[36]) § 37 Abs. 1 Nr. 3 obigen Gesetzes.

[37]) Vgl. Art. 35 des Pr. Ausf.-Ges. zum BGB., welcher auf Grund von Art. 109, 52, 218 E. G. BGB. den § 45 obigen Gesetzes einschränkt.

§ 7.

Haftung und Rechtsmittel.

Die Haftung bei der Rentenschuld ist eine rein dingliche; denn wegen der Rentenschuld selbst sowie auch wegen der laufenden und rückständigen Leistungen erfolgt die Befriedigung des Gläubigers aus dem Grundstück, d. h. im Wege der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung[1]). Eine persönliche Haftung des Eigentümers für die während der Dauer seines Eigentums fällig gewordenen Leistungen, wie dies bei der Reallast der Fall ist[2]), ist hier gesetzlich nicht gegeben, wohl kann eine solche nebenher durch besonderen Vertrag ausbedungen werden. Ausser dem Grundstück haften auch alle diejenigen Gegenstände, auf welche sich die Hypothek erstreckt[3]).

Da nach § 1200 BGB. auf die einzelnen Leistungen die für Hypothekenzinsen geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung finden, so sind nach § 289 BGB. Verzugszinsen für einzelne rückständige Leistungen nicht zu entrichten[4]).

Zu erörtern wäre an dieser Stelle noch, wie sich die Haftung gestaltet, falls das belastete Grundstück geteilt wird. In diesem Falle haftet nämlich jeder Teil für das ganze Recht[5]).

Was die Rechtsmittel anbelangt, so ist nach BGB. die Anwendung possessorischer Rechtsmittel ausgeschlossen, da es einen Rechtsbesitz an der Rentenschuld nicht gibt. Als petitorisches Rechtsmittel kennt das heutige Recht zur Verfolgung der einzelnen Leistungen eine der Hypothekenklage analoge Klage gemäss §§ 1147, 1148 BGB. Wegen des Rechts selbst kann der Berechtigte, falls es vom Verpflichteten oder einem Dritten bestritten wird, die dingliche Feststellungsklage anstrengen[6]). Ferner gibt das heutige Recht dem Gläubiger auch noch die sogenannten Devastationsklagen aus §§ 1134, 1135 BGB.

---

[1]) § 1199 BGB.; vgl. auch § 10 Abs. 2 Nr. 4, § 8 Z. V. G.
[2]) § 1108 Abs. 1 BGB.
[3]) §§ 1120 ff., 1200 BGB.
[4]) Vgl. Planck a. a. O. Anm. 1 zu § 1200.
[5]) §§ 1132, 1200 BGB.
[6]) §§ 256, 25, auch 258 C. P. O.

Wie dem Gläubiger eine positive Feststellungsklage auf Anerkennung seines Rechts gegeben ist, so hat auch der Eigentümer des Grundstücks gegen denjenigen, welcher sich eine Rentenschuld an demselben anmasst, eine negative Feststellungsklage[7]).

Für diese Klagen ist ausschliesslich dasjenige Gericht zuständig, in dessen Bezirk das belastete Grundstück liegt[8]).

[7]) §§ 256, 25 C. P. O.
[8]) § 24 Abs. 1 und 2 C. P. O.

Eine Berücksichtigung der eben erschienenen Dissertation von Bauer-Breslau 1904: „Die Reallast und die Rentenschuld" war mir infolge einer militärischen Uebung, insbesondere aber, weil meine Arbeit bereits sich im Druck befand, nicht mehr möglich.

Der Verfasser.

Lebenslauf.

Geboren wurde ich, Hans Heinrich Lammers, am 27. Mai 1879 zu Lublinitz O/S. als Sohn des verstorbenen Königlichen Kreis- und Grenztierarztes Johannes Lammers. Nachdem mir der erste Unterricht im elterlichen Hause zu Teil geworden war, besuchte ich von Ostern 1889 an die Fürstenschule zu Pless und bestand am 7. September 1898 die Reifeprüfung. Darauf studierte ich sechs Semester Rechts- und Staatswissenschaften an der Königlichen Universität zu Breslau. Während dieser Zeit hörte ich Vorlesungen bei folgenden Herren Professoren:

Dahn, Brie, Leonhard, Fischer, Jörs, Bruck, Beling, Schücking, Wolf, Sombart, Jacobi, Schott.

Es sei mir gestattet, allen diesen Herren für ihre Bemühungen und ihre grosse Liebenswürdigkeit, mit der sie meinem Studium eine reiche und vielseitige Anregung gaben, an dieser Stelle meinen Dank auszusprechen.

Am 28. November 1901 bestand ich beim Königlichen Oberlandesgericht zu Breslau die erste juristische Staatsprüfung mit dem Prädikat „gut“, am 28. Februar 1902 das examen rigorosum. Nach bestandener Staatsprüfung war ich als Referendar bis zum 1. Oktober 1902 beim Königlichen Amtsgericht in Grottkau O/S. beschäftigt. Von da ab genügte ich bis zum 30. September 1903 meiner Militärpflicht als Einjährig-Freiwilliger beim 4. Niederschlesischen Infanterie-Regiment Nr. 51. Seit meiner Militärzeit bin ich dem Königlichen Landgericht in Breslau überwiesen.

Thesen.

1. Eine Reallast kann nicht im Unterlassen bestehen.
2. Die Ueberbau- und die Notwegrente sind Reallasten.
3. Sind die einzelnen Leistungen bei der Reallast zum Teil übertragbar, zum Teil nicht übertragbar, so ist die Reallast selbst auch nicht übertragbar.
4. Versendet der Verkäufer die an seinem Wohnorte als Erfüllungsort gekaufte Ware, deren Versendung der Käufer nach seinem Wohnorte verlangt, von einem anderen Orte als dem Erfüllungsorte nach dem Wohnorte des Käufers, so trägt er die Transportgefahr.
5. Die militärische Urlaubskarte, welche zum Zwecke des Nachweises der Erlaubnis des Ausbleibens über Zapfenstreich erteilt wird, ist im Gegensatze zu dem sogenannten Urlaubspass (Urlaubsbescheinigung) weder eine private noch öffentliche Urkunde, ihre Verfälschung bezw. fälschliche Anfertigung also nur dann strafbar, wenn zugleich die Tatbestandsmerkmale des § 90 bezw. 139 M. Str. G. B. oder § 263 R. Str. G. B. vorliegen.

Inhalts-Verzeichnis.

I. Teil.

Seite.

§ 1: Geschichtliche Entwicklung der Rentenschuld . . . . 1—13

II. Teil.

Begriff der Rentenschuld und ihre Beziehung zur Grundschuld und Reallast.

a) § 2: Zur Grundschuld . . . . . 14—17

b) § 3: Zur Reallast . . . . . 18—24

III. Teil.

Die einzelnen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

a) § 4: Entstehung . . . . . 25—29

b) § 5: Uebertragung und Belastung . . . . 29—33

c) § 6: Erlöschen . . . . . 33—39

d) § 7: Haftung und Rechtsmittel . . . . . 40—41